

ҚИШЛОҚ ХЎЖАЛИГИГА МЎЛЖАЛЛАНМАГАН ЕР УЧАСТКАЛАРИНИ ХУСУСИЙЛАШТИРИШ МАСАЛАЛАРИ

Акмал Валижонов
Хусусийлаштириш ва давлат активларини
бошқариш муаммоларини
тадқиқ этиш маркази бўлим мудирини,
Тошкент, Ўзбекистон

Аннотация: мақолада қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ерларни хусусийлаштириш масалалари тадқиқ этилган, ерларни хусусийлаштириш тушунчаси ҳамда ушбу соҳани тартибга солувчи норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар мазмунини ёритилган. Ишда қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ерларни хусусийлаштириш бўйича эришилган натижалар кўрсатиб ўтилган ҳамда тадқиқот натижалари бўйича хулоса ва таклифлар тайёрланган.

Калит сўзлар: ер майдони, ҳуқуқ, эгалик қилиш, ислоҳот, хусусийлаштириш, аукцион, ордер.

Akmal Valijonov
Head of the Department of the Center for
Research of Problems in Privatization and
State Assets Management,
Tashkent, Uzbekistan

ISSUES OF PRIVATIZATION OF NON-AGRICULTURAL LANDS

Abstract: The article examines the issues of privatization of non-agricultural land, the concept of land privatization, and the content of regulatory legal acts governing this area. The work demonstrates the results achieved in the privatization of non-agricultural land and prepares conclusions and proposals based on the research results.

Keywords: land plot, right, ownership, reform, privatization, auction, order.

Кириш

Бозор ислохотларини чуқурлаштириш ва давлат мулкани бошқариш механизмларини такомиллаштириш шароитида ер ресурсларидан самарали фойдаланиш Ўзбекистон Республикаси иқтисодий сиёсатининг асосий йўналишларидан бирига айланмоқда. Тўлақонли бозор муносабатларини шакллантириш, тадбиркорликни рағбатлантириш ҳамда шаҳар ва аҳоли пунктларини барқарор ривожлантиришда қишлоқ хўжалигига

мўлжалланмаган ерларни хусусийлаштириш алоҳида аҳамият касб этмоқда. 2021 йил 15 ноябрда Ўзбекистон Республикасининг "Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида"ги ЎРҚ-728-сонли Қонунининг қабул қилиниши қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ерларни хусусий мулк субъектларига ўтказишнинг ҳуқуқий асосларини яратди. Бундан ташқари, Вазирлар Маҳкамасининг 2022 йил 14 февралдаги "Ўзбекистон Республикасининг "Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида"ги Қонунини амалга ошириш чора-тадбирлари ҳақида"ги 71-сонли қарори билан қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ерларни хусусийлаштиришнинг тартиблари белгиланди.

Ерларни хусусийлаштириш бошланганига нисбатан қисқа давр бўлганлигига қарамай уларни хусусийлаштириш ишлари жадал суръатларда амалга оширилмоқда ва бу жараёнга фуқаролар ҳамда нодавлат юридик шахслар томонидан катта қизиқиш билдирилмоқда. Жумладан, 2022-2024 йилларда фуқаролар ва юридик шахслар томонидан ўзларига тегишли бўлган ер участкаларини хусусийлаштириш бўйича 85 014 та аризалар берилган. Бундан ташқари, бўш турган ерлардан самарали фойдланишни ташкил этиш мақсадида қонунчиликка асосан қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини тадбиркорлик фаолиятини ташкил этиш ва шаҳарсозлик мақсадида аукцион савдолари орқали жисмоний ва юридик шахсларга мулк ҳуқуқида сотиш имконияти ҳам яратилган.

Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ерларни хусусийлаштиришни янада жадаллаштириш, жараёнга аҳоли ва тадбиркорларни кенг жалб қилиш учун шароитлар яратиш мақсадида ерларни хусусийлаштириш масалаларини тадқиқ этиш, соҳадаги мавжуд муаммоларни аниқлаш ҳамда уларни ечими бўйича илмий асосланган таклифларни ишлаб чиқиш долзарб аҳамиятга эга ҳисобланади.

Адабиётлар таҳлили ва методлар

Ер муносабатлари, ерларга мулк ҳуқуқи ва уларга хусусий мулкни вужудга келиши масалалари хорижий олимлардан Д. Норт [1], А.Н. Татаркин [2], В.А. Ершов [3], Г.Г. Котов [4] асарларида ёртилган бўлса, мамлакатимиз олимларидан Т.А. Кадиров [5], Ж. Рахматиллаев [6] томонидан ушбу соҳага доир мақолалар эълон қилинган. Ушбу мақолада тадқиқотнинг статистик таҳлил ва монографик ўрганиш усулларида фойдаланилди.

Таҳлил ва натижалар

Дуглас Нортнинг фикрига кўра, ерни хусусийлаштириш транзакция харажатларини камайтиришга ёрдам беради ва иқтисодий ўсишни рағбатлантиради [1]. Шу билан бирга, А.Н. Татаркин каби рус муаллифларининг асарларида ерни хусусийлаштириш бўйича ислохотларини амалга оширишда миллий хусусиятлар ва ижтимоий адолатни ҳисобга олиш зарурлиги таъкидланади [2]. Давлатни ривожлантириш ва унинг ижтимоий-

иқтисодий базаси – бозор иқтисодиётини ривожлантиришнинг муҳим йўналишларидан бири ерларни хусусийлаштириш ҳисобланади [5].

Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш жараёнини таҳлил қилишни бошлаш учун, аввало, "ер участкаси" тушунчаси нимани англатишини аниқлаб олиш лозим.

Мамлакатимиз қонунчилигига мувофиқ, ер участкаси — ер фондининг қайд этилган чегарага, майдонга, жойлашиш манзилига, ҳуқуқий режимга ҳамда давлат ер кадастрида акс этириладиган бошқа хусусиятларига эга бўлган қисмидир.

Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаси — қишлоқ хўжалиги эҳтиёжлари учун берилмаган ёки ушбу мақсадлар учун мўлжалланмаган ер участкаси. Ер участкасини хусусийлаштириш — давлат мулки бўлган қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкасини Ўзбекистон Республикаси фуқароларининг ва (ёки) юридик шахсларининг мулкига ўтказиш.

Умуман олганда, хусусийлаштириш ва ер бозорини тартибга солувчи қонунчиликни таҳлил қилиш натижасида ер участкаларини хусусийлаштиришни амалга оширган мамлакатларни маълум гуруҳларга ажратиш мумкинлиги маълум бўлди:

АҚШ ва Ғарбий Европа мамлакатларида, яъни анъанавий "бозор иқтисодиёти"га эга бўлган давлатларда ер участкаларини хусусийлаштириш (шу жумладан, ким ошди савдоси усули) қадимдан узоқ вақт давомида марказлашган дастурларга асосланмаган ҳолда, табиий равишда ривожланиб борган. Ҳозирги кунда бу мамлакатларнинг баъзилари ер участкаларини узоқ муддатли ижарага бериш амалиётини қўлламоқда;

Шарқий Европа мамлакатларида хусусийлаштириш муайян дастурлар асосида амалга оширилган бўлиб, бу жараёнда кимошди савдолари ўтказиш ҳамда мулкни аввалги эгаларига қайтариш усуллари қўлланилган;

МДХнинг айрим давлатларида хусусийлаштириш дастлаб кўчмас мулк объектларини, кейинчалик эса улар жойлашган ер участкаларини ҳам қамраб олган. Хусусийлаштириш жараёни давлат дастурлари асосида марказлаштирилган тарзда олиб борилган, Болтиқбўйи мамлакатларида эса мулкни аввалги эгаларига қайтариш амалиёти кенг тарқалган. Ҳозирги кунда ер участкаларини сотиш ва уларни узоқ муддатли ижарага бериш бўйича кимошди савдолари ўтказиш ҳам кенг қўлланилмоқда.;

баъзи мамлакатларда, масалан, Хитой (100 фоиз), Сингапур (100 фоиз) ва Исроилда (93 фоиз) ер давлат мулки ҳисобланади ва фақат узоқ муддатли ижарага берилади [5].

Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш Ўзбекистон Республикасининг 2021 йил 15 ноябрдаги "Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида"ги ЎРҚ-728-сон Қонуни ва Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2022 йил 14 февралдаги "Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида"ги

Ўзбекистон Республикаси Қонунини амалга ошириш чора-тадбирлари ҳақида"ги 71-сон қарорига мувофиқ амалга оширилади.

Қонун ҳужжатларига мувофиқ қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш қуйидаги шаклларда амалга оширилади:

Ўзбекистон Республикаси фуқаролари ва юридик шахсларга доимий фойдаланиш (эғалик қилиш), ижара ёхуд мерос қилиб қолдириладиган умрбод эғалик қилиш ҳуқуқи асосида тегишли бўлган қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш;

бўш турган ер участкаларини тадбиркорлик ва шаҳарсозлик фаолиятини амалга ошириш учун ер участкаларини мулк ҳуқуқи асосида электрон онлайн-аукцион орқали реализация қилиш.

Бугунги кунда ер участкаларини хусусийлаштириш Ўзбекистон Республикаси Президентининг "2025 йилга мўлжалланган хусусийлаштириш дастури тўғрисида"ги 2025 йил 21 апрелдаги ПФ-70-сон Фармони билан тасдиқланган 2025 йилда тадбиркорлик ва шаҳарсозлик фаолиятини ташкил этиш учун ер участкаларини устувор тартибда мулк ҳуқуқи асосида электрон онлайн-аукцион савдоларига чиқариш режасига мувофиқ амалга оширилмоқда. Фармонга мувофиқ тадбиркорлик ва шаҳарсозлик фаолиятини ташкил этиш учун республика бўйича 6100 гектар қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер майдонлари аукцион савдоларига чиқарилиши назарда тутилган. Ер участкаларини савдоларга кўйишнинг 2025 йил учун максимал прогнозлари Самарқанд вилояти 730,2 гектар (республика бўйича жами прогнознинг 12,0 фоизи), Тошкент вилояти 649,5 гектар (10,6 фоиз), Қорақалпоғистон Республикаси 614,3 гектар (10,1 фоиз) учун белгиланган.

Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш жараёнининг таҳлили шуни кўрсатадики, қаноатлантирилган аризалар (буюртмалар) улуши 2024 йилда 40,14 фоизни ташкил этган бўлса, 2022 йилда бу кўрсаткич 7,85 фоизни ташкил этган. Ўз навбатида, шуни таъкидлаш керакки, кўриб чиқилган аризаларнинг умумий сонидан хусусийлаштиришни рад этиш ҳолати 2024 йилда қисқариб, бу кўрсаткич жами топширилган аризаларнинг 51,37 фоизини ташкил этган. 2022 йилда бу кўрсаткич юқори даражада бўлган, яъни жами топширилган аризаларнинг 75,65 фоизи рад этилган. Демак, ерларни хусусийлаштириш бўйича аризаларни кўриб чиқишда уларни рад этиш камаймоқда.

2024 йилда қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини "E-auction" электрон савдо майдончаси орқали мулк ҳуқуқи асосида сотиш 684 гектар майдонни ва 15037 бирликни ташкил этди. Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини "E-auction" электрон савдо майдончаси орқали мулк ҳуқуқи асосида сотиш 2022-2024 йиллар давомида сони бўйича 3,67 баробарга, сотилган ер участкалари майдони бўйича эса 3,3 баробарга ошган.

2024 йилда хусусийлаштирилган ерларга ордер олган жисмоний шахслар сони (9 123 та) 2022 йилга (2 293 та) нисбатан 4 баробарга ошган.

2024 йилда ер участкаларига ордер олган юридик шахслар сони 2022 йилга нисбатан қарийб 3 баробарга ошган.

Хулоса ва таклифлар

Юқоридагиларни эътиборга олган ҳолда, қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ерларни хусусийлаштириш ер эгалари шаклидаги мулкдорларнинг кўпайтиришга, ер муносабатларини ҳуқуқий тартибга солишни такомиллаштиришга ва умуман олганда ердан фойдаланиш самарадорлигини оширишга хизмат қилади деган хулосага келиш мумкин.

Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ерларни хусусийлаштириш жараёнларини янада ривожлантириш учун тегишли давлат органлари томонидан туман (шаҳар)ларда бўш турган, фойдаланилмаётган ер участкаларини аниқлаш ва аукцион савдоларига чиқариш ишларини жадаллаштириш ҳамда аҳоли ва тадбиркорларга ўзлари эгалик қилаётган ер участкаларини хусусийлаштиришнинг афзалликлари тўғрисида тарғибот ишларини кучайтириш мақсадга мувофиқ.

Адабиётлар

1. North Douglas. Institutions, institutional changes and the functioning of the economy. М., 1990.
2. Татаркин А. Н. Проблемы приватизации земли в России: национальные особенности и социальная справедливость. М., 2018.
3. В.А. Ершов Всё о земельных отношениях: кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность / В.А. Ершов. - М.: ГроссМедиа Ферлаг, 2017. - 139 с.
4. Г.Г. Котов Аграрные отношения и земельная реформа в Германии: моногр. / Г.Г. Котов. - М.: Государственное издательство политической литературы, 2018. - 468 с.
5. Кадыров Т.А. Зарубежный опыт приватизации земель несельскохозяйственного назначения// журнал «Eurasian journal of law, finance and applied sciences»// Volume 5, Issue 9, September 2025, с.13-17.
6. Ж. Рахматиллаев. Ер участкаларини хусусийлаштиришни ҳуқуқий тартибга солишнинг айрим масалалари// Жамият ва инновациялар. Декабрь, 2022, 150-157бб.